

歴史的町並みにおける建築用途・利用者の変遷と町の存続との関係

Relationship between the changing building use and user and the continuance of region in the Historical Town

時空間プログラム

11M43320 御園 理紗 指導教員 齋藤 潮

Environmental Design Program

Risa Misono, Adviser Ushio Saito

ABSTRACT

This study aims to clarify the relationship between the change in use of building and the continuance of the historical towns. This is investigated with residential maps from the starting time of conservation activity of townscape to now, focusing on types of building user. Analysis shows that, 1) Although there are the differences in degree inflowing of new user, incomers are important to development of the town, considering the decrease in existing user and increase in rate of vacant lot and house. 2) There show the tendency that the incomer using as only shop has moved into the building in a short time, on the other hand he using as shop and house or house has used it in a long time. 3) There are three factors to cause trouble inflowing of new user, that their residential contract period is short, there are the difference of consideration for townscape between existing user and them, and there is weak connection between local resident and them because the rate participation in town planning community and regional event are poorly.

1 章 序論

1-1. 背景と目的

日本では、1974年の文化庁による伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区）制度の施行以来、多くの歴史的町並みでは伝建地区への選定を目指し、町並みの保存活動が行われてきた。同時に、観光地化政策も行われ、観光地化が観光客向け店舗の増加や住宅の減少等町の構造を変化させた。更に観光地化が進むと、企業の流入も生じている。この現象に関する報告書では、「新規利用者の流入が地域に景観や経済面で悪影響を及ぼしている」という批判的意見が述べられているが、特にその問題の意味については言及していない。しかし、歴史的町並みでは後継者不足や空き地、空き家の増加等の問題を抱えており、今後の町並み保存には新規利用者の存在も無視できない。

そこで、本研究の目的は、まず伝建地区における町並みの保存活動開始後の建築物の用途と利用者の変遷の特徴を明らかにする。そして、流入に対する問題意識が生じる要因と新規利用者の流入と町の存続との関係について分析し、今後の課題を考察することである。本研究において、町の存続とは、伝建地区の景観の質が保持されながらも、なお更新していくという動的な状態を示す。

1-2. 研究の位置づけ

建築の用途変更に関する既往研究は、用途変化による景観への影響について調査を行った研究¹⁾や、観光地化に多く見られる店舗化現象について明らかにした研究²⁾がある。これらの研究は、建築用途を伝建地区に選定された年と現在との2時点による比較調査をしているという特徴がある。そのため、選定時と現在との相違については明らかにされているが、新規利用者の流入後の変化については調査されていない。また、観光地化と問題意識に関する既往研究³⁾に

は、観光地としての発展と住民による問題意識の変化との関係性について調査した研究があるが、建築用途や建築利用者の変化と問題意識との関係に関しては明らかにされていない。

本研究の特徴は、用途変化について新規利用者に着目して調査している点と、用途変化と利用者の変化について時系列的に調査を行っている点、建築用途と利用者の変化の実態と問題意識との関係性について分析を行った上で今後の課題について考察を行っている点の3つである。

1-3. 論文構成

2章で、各伝建地区における新規利用者の流入に対する問題意識について把握する。次の3章では、各地区の町並みの保存活動開始後の建築用途と利用者の変遷の実態について明らかにし、それらの変化特性と新規利用者に対する問題意識との関係性について分析を行う。更に4章で、新規利用者の特徴から地域に与える影響について明らかにし、5章で新規利用者の流入と町の存続との関係性について考察する。

1-4. 対象地の選定

まず、2章では新規利用者の流入に対する問題意識の実態把握のため、全伝建地区を対象地とする。3章では、時系列的な調査が必要であることと、特に店舗の流入に関する問題が多く取り上げられていることを考慮し、①保存活動開始から20年以上経過している地域、②昔から商業地として栄えてきた商家町の2つの条件を満たす8地区を対象地とする（表1）。4章以降は、問題意識と建築用途・利用者の変遷の特徴との関係について比較するため、3章の調査結果から、それらの特徴が異なり、新規利用者の流入度の高い倉敷と高岡の2地区を対象地とする。

年とし、住宅地図を用いて5年間隔で調査する。建築用途は、「店舗」「店舗兼住居」「住居」「空き地・空き家」の4つ、建築利用者は、「既存利用者」「新規利用者」「利用者なし」の3つに分類する。

3-2. 建築用途・利用者の変遷の実態

3-2-1. 新規利用者の流入と空き地・空き家の発生状況

町並みの保存活動開始時と現在の「空き地・空き家」率を見ると、高岡以外の地域で増加している(表3)。一方、現在新規利用者は、約10~30%を占め、新規利用者による利用がなければ空き地・空き家率は現状よりも高い値となることが予想される。つまり、新規利用者の流入は空き地・空き家の増加を緩和させている。新規利用者の割合が高い地域は、高山や川越、倉敷、高岡であり、これらは早い時期から保存活動が行われてきた知名度の高い地域である。つまり、町並みの保存活動により観光地としての知名度が高まるにつれ、新規利用者の割合が増加する傾向にあると言える。

表3 2時点間の各利用者の割合変化

各利用者の割合(%)	高山		近江八幡		倉敷		川越		佐原		高岡		恵那		小浜	
	1974	2009	1988	2008	1974	2009	1975	2010	1987	2007	1985	2010	1985	2010	1985	2009
既存利用者	91.6	78.0	93.1	81.5	91.4	52.2	84.3	63.6	86.2	71.4	94.1	66.7	90.4	69.6	85.7	74.6
新規利用者	-	14.3	-	8.6	-	31.7	-	19.1	-	11.1	-	9.6	-	19.5	-	9.1
利用者なし	8.4	7.7	6.9	9.9	9.6	16.1	15.7	17.3	13.8	17.5	5.9	23.7	9.6	10.9	14.3	16.3

3-2-2. 建築利用者と用途の変化との関係

新規利用者による用途変更について比較する(表4)。「問題意識あり」と回答した高山や倉敷、川越などでは、「店舗」の利用率が高く、一方、「問題意識なし」と回答した高岡、恵那、小浜では「住居」の割合が高い。このことから、利益重視の新規利用者は観光地としての知名度が高い地域に出店を希望していることが考えられる。また、「問題意識あり」と回答した地域について、「店舗」と「店舗兼住居」の利用者の割合を比較すると、「店舗」の方が利用者が多い。つまり、新規利用者は店舗と住居を分けて利用する傾向にあると言える。

表4 2時点間の用途別建築数の変化と新規利用者の割合

地区名	年	店舗				店舗兼住居				住居				空き地・空き家			
		建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)	建築数	新規割合(%)
高山	1974	131		36		96		24									
	2008	98(11)	78(13)	91(9)	22(7)												
	1988	21	72	119	34												
	2008	23(14)	53(0)	127(13)	43(19)												
近江八幡	1974	120		8		214		30									
	2009	148(84)	42(8)	125(6)	60(50)												
	1975	111		2		53		31									
	2010	109(29)	7(3)	42(6)	39(14)												
倉敷	1987	123		24		69		16									
	2007	105(8)	35(6)	68(9)	24(11)												
	1985	77		9		13		8									
	2010	42(7)	14(0)	47(6)	32(17)												
川越	1975	111		2		53		31									
	2010	109(29)	7(3)	42(6)	39(14)												
	1987	123		24		69		16									
	2007	105(8)	35(6)	68(9)	24(11)												
佐原	1985	77		9		13		8									
	2010	42(7)	14(0)	47(6)	32(17)												
	1985	125		10		18		33									
	2010	103(13)	32(7)	171(25)	43(24)												
高岡	1985	12.6		21.9		14.6		55.8									
	2010	12.6		21.9		14.6		55.8									
	1988	35		87		303		71									
	2009	28(9)	79(4)	308(29)	81(38)												
恵那	1985	125		10		18		33									
	2010	103(13)	32(7)	171(25)	43(24)												
	1988	35		87		303		71									
	2009	28(9)	79(4)	308(29)	81(38)												
小浜	1974	120		8		214		30									
	2009	148(84)	42(8)	125(6)	60(50)												
	1985	77		9		13		8									
	2010	42(7)	14(0)	47(6)	32(17)												

3-2-3. 新規利用者の入退状況

新規利用者の各年の入退状況について比較する(図1、2参照。※他の地域については本稿に記載)。「問題意識あり」と回答した倉敷(近江八幡、川越、佐原も同様)の「店舗」利用に着目すると、入退店が頻繁に生じており短期的利用者が多いことが分かる。入退店については、保存活動の開始直後から増減を繰り返しているのに対し、退店数は報告書が書かれた2000年以降に増加している。このことから、新規店舗の退店数が増加したことが問題視されるようになった一因と考えられる。一方、「店舗兼住居」の場合には、退店数が少なく、長期的

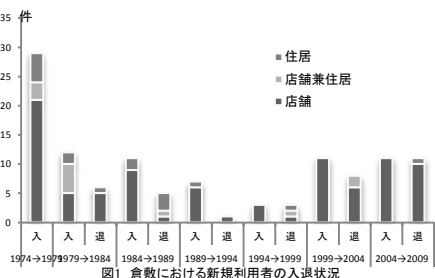


図1 倉敷における新規利用者の入退状況

利用者が多い。つまり、「店舗」と「店舗兼住居」の利用者には利用期間に差が生じていることが分かる。

一方、「問題意識なし」と回答した高岡(恵那、小浜も同様)では、どの建築用途も退店数が

少なく、長期的利用者が多い。このことより、「店舗」利用の場合、「問題意識なし」と回答した地域では長期的利用者が多いのに対し、「問題意識あり」と回答した地域では短期的利用者が多いという違いがある。

3-3. 問題意識の相違要因

問題意識と建築用途・利用者の変遷との関係には次のことが考えられる。

- ①「問題意識あり」と回答した地域は、「店舗」のみの利用が特に多い。
- ②「店舗」利用者は「店舗兼住居」、「住居」利用者に比べ短期的利用が多く、退店現象が起こると問題視される傾向にある。
- ③空き地・空き家率が高い地域、発生頻度が高い地域では「問題意識なし」と回答している。

4章 新規利用者の特徴

本章では、新規利用者の流入が町並み保存や景観に与える影響に明らかにするため、店舗経営者を対象にアンケート調査を行う。そして、新規、既存利用者との比較と、建築用途別の利用者の比較から新規利用者の問題とされる新規利用者の特徴を明らかにする。

4-1. 地域との交流

まず、町づくり団体への加入率について比較する(表5)。両地域で、既存利用者では「店舗」、「店舗兼住居」の利用者ともに加入率が80%前後と高く、新規利用者では入会率は低く会員の人は少ない。用途別では、「店舗兼住居」よりも「店舗」利用者の方が加入率は低く、「店舗」利用者は町並み保存の取り組みに対して消極的な人が多いと言える。

次に、地域イベントへの参加状況について見る。両地区で、既存利用者では「全て参加」の回答率が高く、新規利用者では「一部参加」と「不参加」の回答率が高い。つまり、既存利用者はイベントに積極的、新規利用者は消極的という違いがある。また、建築用途別に見ると、「店舗兼住居」よりも「店舗」の方が参加率は低く、住居を伴わない場合には地域に根差しにくいと考えられる。

表5 各利用者の町づくり団体と地域イベントへの参加状況

地区名	店舗の種類	町づくり団体		地域のイベントへの参加状況			
		会員	非会員	全て参加	一部参加	不参加	
倉敷	既存	店舗	16(76%)	5(24%)	12(57%)	7(33%)	2(9.5%)
		店舗兼住居	9(82%)	2(18%)	9(82%)	2(18%)	0(0%)
	新規	店舗	25(78%)	7(22%)	21(66%)	9(28%)	2(6%)
		店舗兼住居	9(32%)	19(68%)	5(18%)	5(18%)	18(64%)
	全体		10(32%)	21(68%)	6(19%)	20(65%)	5(16%)
	全体		35(56%)	28(44%)	27(43%)	29(46%)	7(11%)
高岡	既存	店舗	14(74%)	5(26%)	12(63%)	5(26%)	2(11%)
		店舗兼住居	7(88%)	1(12%)	5(63%)	3(38%)	0(0%)
	新規	店舗	21(78%)	6(22%)	17(63%)	8(30%)	2(7%)
		店舗兼住居	4(67%)	2(33%)	1(17%)	4(67%)	1(17%)
	全体		0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
	全体		4(67%)	2(33%)	1(17%)	4(67%)	1(17%)
全体		25(76%)	8(24%)	18(55%)	12(36%)	3(9.1%)	

4-2. 地域の魅力

アンケート調査で、既存利用者には現在の町並みに対する魅力を、新規利用者には入店・入居時の決め手について回答してもらう。調査項目は、「建築物の魅力」「町並みの魅力」「伝統文化の魅力」「立地」「観光地の発展度」の5つで、複数回答可とする。

両地域で既存、新規利用者ともに回答率が高かった項目は「建築物の魅力」と「町並みの魅力」であり、反対に回

答率が低かった項目は「伝統文化の魅力」である（表 6）。また、既存、新規利用者との比較をすると、新規利用者の方が「観光地の発展度」の回答率は高い。これは、新規利用者は出店先を選ぶ際に利益のことも重視しているためと考えられる。また、新規利用者は「伝統文化の魅力」や「建築物の魅力」、「町並みの魅力」の回答率が低く、新規利用者は地域の伝統文化に対する関心が低いと言える。

以上から、新規利用者は入店の決める際、地域の伝統文化よりも観光地の発展状況や立地を重視する傾向がある。

表 6 各店舗経営者が思う地域の魅力

店舗の種類	店舗	地域の魅力				
		建築物の魅力	町並みの魅力	伝統文化の魅力	立地	観光地の発展度
倉敷	既存利用者	17(81.0%)	15(71.4%)	13(61.9%)	7(33.3%)	10(47.6%)
	店舗兼住居	7(63.6%)	7(63.6%)	5(45.5%)	4(36.4%)	6(54.5%)
	店舗	16(57.1%)	17(60.7%)	9(32.1%)	15(53.6%)	16(57.1%)
	新規利用者	3(100%)	2(66.7%)	1(33.3%)	2(66.7%)	2(66.7%)
高岡	既存利用者	13(68.4%)	11(57.9%)	8(42.1%)	2(10.5%)	4(21.1%)
	店舗兼住居	5(62.5%)	6(31.6%)	3(15.8%)	2(10.5%)	2(10.5%)
	店舗	3(50.0%)	4(66.7%)	2(33.3%)	1(16.7%)	2(33.3%)
	新規利用者	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)

注) 回答は複数回答可である。
() 内の割合は各利用の種類の割合を示す。

4-3. 建築物の修理・修景事業の実施

両地区で、新規利用者による「店舗」利用の場合には内部、外部ともに工事の実施率が高い（表 7、8）。工事理由については、「用途に合わせるため」の回答が最も多く、建築用途の変更に伴い改築するケースが多いと分かる。そのため、用途変更は伝統的建築物の保存へ影響を与えると思われる。しかし、「老朽化」故の修理・修景もあり、その内容が適切なら、新規利用者が建築物保存に貢献している可能性もある。

表 7 店舗の種類別に見た建築内部の修理・修景事業の実施状況

店舗の種類	店舗	実施状況		工事理由		
		有	無	老朽化していたため	用途に合わせるため	その他
倉敷	既存利用者	9(42.9%)	12(57.1%)	5	4	0
	店舗兼住居	7(63.6%)	4(36.4%)	4	2	1
	店舗	18(64.3%)	10(35.7%)	5	12	1
	新規利用者	1(33.3%)	2(66.7%)	1	0	0
高岡	既存利用者	6(31.6%)	13(68.4%)	4	2	0
	店舗兼住居	3(37.5%)	5(62.5%)	2	1	0
	店舗	4(66.7%)	2(33.3%)	0	4	0
	新規利用者	0(0.0%)	0(0.0%)	0	0	0

表 8 店舗の種類別に見た建築外部の修理・修景事業の実施状況

店舗の種類	店舗	実施状況		工事理由		
		有	無	老朽化していたため	用途に合わせるため	その他
倉敷	既存利用者	8(38.1%)	13(61.9%)	6	2	0
	店舗兼住居	4(36.4%)	7(63.6%)	2	2	0
	店舗	20(71.4%)	8(28.6%)	6	14	0
	新規利用者	3(100%)	0(0.0%)	0	3	0
高岡	既存利用者	6(31.6%)	13(68.4%)	4	2	0
	店舗兼住居	2(25.0%)	6(75.0%)	1	1	0
	店舗	5(83.3%)	1(16.7%)	1	4	0
	新規利用者	0(0.0%)	0(0.0%)	0	0	0

5 章 新規利用者の流入と町の存続との関係

本章では、3、4章の調査結果を踏まえ、倉敷における新規利用者の流入による影響と課題について考察する。

5-1. 新規利用者が町の存続に与える影響

- ①短期的利用者が多く、入居時に建築用途の変更し、その際建築用途に応じた修理・修景を行っている割合が高い。そのため、頻繁に建築の改築が行われ、伝統的建築物の保存や町並み景観に影響を及ぼす可能性がある。
- ②「伝統文化」に対する関心度が低い人や地域イベントの参加に消極的な人が多く、既存利用者や新規利用者との繋がりが弱い。そのため、新規利用者の増加は伝統文化の継承問題が深刻化する恐れがある。
- ③町づくり団体に消極的な人が多く、既存利用者が減少した場合、町並みの保存活動を主体的に行う人が減ることが予想され、町並み保存活動に支障を来す恐れがある。

5-2. 既存・新規利用者が共存するための課題

6-1の3つの問題の解決策について考察する。

①に関して、建築内部を保存するためには新規利用者が入居する際出来る限り用途変更をしないことが望ましい。内部の保存も重要であると考えられる地域においては、新規利用

者に物件を紹介する際に現在の用途と新規利用者の希望用途とを一致させるような取り組みが必要である。

②と③については、町並み保存活動や地域イベントに積極的に参加することで地域の人々との繋がりが強くなると考えられる。そのためには、長期的利用が望ましく、新規利用者が入居する際に最低入居期間を設けることや、町づくり団体への加入を推奨すること等の対策が必要である。

6 章 結論

- ①「問題意識あり」と回答した地域（高山、近江八幡、倉敷、川越、佐原）では、新規利用者が店舗を開業する際、「店舗兼住居」に比べ「店舗」として利用する割合が高く、利用者の変化に伴い建築用途も変更しているケースが多い。
- ②「問題意識あり」と回答した地域では、「店舗」の新規利用者は、短期的利用が多く、「店舗兼住居」と「住居」では長期的利用が多い。一方、「問題意識なし」と回答した地域ではどの建築用途の新規利用者も長期的に利用している。利用期間に差が生じている要因は、地域との繋がりの強さが関係していると考えられる。観光地としての知名度が高い倉敷では、地域との交流に消極的な人が流入してきており、そのため短期的利用者が多いと思われる。
- ③倉敷と高岡の新規利用者は、入店・入居時に「建築物と町並みの魅力」、「観光地の発展度」を重視している。特に知名度の高い倉敷でその傾向が大きく、知名度の高い地域は、利益目的の店舗が流入してきやすい環境にあり流入問題が生じる可能性がある。
- ④倉敷では、現状のまま新規利用者の流入が進めば、景観の悪化や町並み保存活動の主体者の減少、伝統などの地域の個性の喪失の問題が生じ、その結果地域の衰退化をもたらす恐れがある。
- ⑤倉敷にて、既存、新規利用者が共存し町並み保存を行っていくためには、新規利用者が町づくり団体や地域イベントに積極的に参加するような政策を設け、地域との繋がりを強化することが重要である。その結果、景観配慮への意識の向上や利用期間の長期化などへの効果も考えられる。

【補注及び参考文献】

- i 「伝統的建造物群保存地区における店舗化に伴う町並み変容に関する研究-産寧坂伝統的建造物群保存地区を事例として-」藤藤篤史，宗本順三，松下大輔，日本建築学会大会学術講演梗概集 2004
- ii 「神楽坂における商業店舗の移り変わりに関する研究-昭和 27 年から平成 20 年までの店舗の変遷について-」神原康介，松井大輔，鈴木智香子，日本建築学会大会学術講演梗概集 2010
- iii 「町並み観光の発展過程と住民意見の変遷の関係に関する研究」土田夢子，東京工業大学情報環境学専攻「社会・環境系」論文梗概集 2007
- iv 「歴史的集落町並みにおける類型と観光地度に関する研究」（松本和幸，東京工業大学情報専攻「社会・環境系」論文梗概集 2007）を参考に、4 種類のインターネット旅行サイトと観光ガイドブック内の記載状況に基づき評価する。評価基準は、「地区が町並みとして記載されている」、「建築物のみ記載されている」、「記載なし」の 3 段階とし、メディア数の合計を知名度とする。
- v 各伝建地区内の店舗経営者を対象とする。回収率は倉敷 66%、高岡 59%。
- vi 「高山旧城下町の町並み:下二之町・大新町地区伝統的建造物群保存対策調査報告」高山市教育委員会，2003
- vii 「未来へと続く歴史のまちなみ 伝建地区とまちづくり」全国伝統的建造物群保存地区協議会，2001
- viii 「岡山県倉敷市における伝統的建造物群の保存活動と観光形態」菊地達夫，観光研究論集，2002
- ix 「川越市川越伝統的建築物保存地区まちづくりガイドライン」川越市都市計画部都市景観課
- x 「町並み保存と再生：まちづくり 20 年の歩み」小野川と佐原の町並みを考える会，2010
- xi 「町並み保存の記録：高岡市山町筋重要伝統的建造物群保存地区」高岡市教育委員会，2002
- xii 「恵那市岩村町本通り伝統的建造物群保存地区防災計画策定調査報告書」恵那市教育委員会，2005
- xiii 「小浜市小浜西組伝統的建造物群保存地区」文化庁文化財部，月刊文化財 2008.46-48 (538)